



- Dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:  
MHMP 899977/2025  
Sp. zn.:  
S-MHMP 234566/2025

Vyřizuje/tel.:  
Ing. Pavlína Cihelková  
236 002 297  
Počet listů/příloh: 6/0  
Datum:  
29.08.2025

## ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče (dále jen „MHMP OPP“), orgán státní památkové péče na území hlavního města Prahy věcně a místně příslušný podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a § 31 odst. 2, § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost vlastníka dotčené nemovitosti: společnosti Re SPV III S.R.O., IČ 48352, Nad Výšinkou 1258/15, 150 00 Praha 5, kterou podal: [REDACTED]

[REDACTED], v zastoupení na základě plné moci ze dne 1.3.2025, a rozhodl podle § 67 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci **novostaveb bytových domů na pozemcích parc.č. 3660, 3661/1 při vile č.p. 1258, k.ú. Smíchov, ul. Nad Výšinkou 15, Praha 5**, která je společně s uvedenými parcelami nemovitou kulturní památkou zapsanou v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek pod r. č. ÚSKP106992 jako Vila stavitele Viktora A. Beneše a nachází se v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm,

**spočívající v realizaci dvou novostaveb v zahradě stávající vily a v souvisejících úpravách pozemku. Zamýšlená rekonstrukce a stavební úpravy samotné vily jsou podrobněji specifikovány v samostatném správním řízení vedeném pod sp.zn. S-MHMP 800448/2025 a bude o nich rozhodnuto samostatně. Aktuálně předložený návrh předpokládá:**

### Novostavba objektu NI:

- umístění mezi stávající vilou V. A. Beneše (Nad Výšinkou 1258/15) a tzv. Grégrovou vilou (Nad Výšinkou 2469/13) v JZ cípu zahrady; 1 podzemní podlaží, 3 běžná nadzemní podlaží a 4. podlaží ustupující od tří fasád, nejvýrazněji ustoupeno na jižním průčelí pro minimalizaci jeho pohledového uplatnění z ulice;
- 1 podzemní podlaží s technickým zázemím, sklepy a 10 stání pro automobily, vjezd do garáží v 1. PP od jihu z ulice Nad Výšinkou;
- jižní (uliční) fasáda umístěna za pomyslnou stavební čarou propojující vilu čp. 1258 a čp. 2469 rovnoběžně s ulicí Nad Výšinkou, vzdálenost jižního průčelí od hranice zahrady směrem do ulice cca 7,35 m;
- půdorys 1. PP cca 25 x 16,4 m v úrovni 275,8 m n. m., půdorys 1. NP cca 13 x 20 m v úrovni 279,9 m n. m., atika 3. NP 290,0 m n. m., atika ustoupeného 4. NP v úrovni 293,3 m n. m.;
- výška objektu od podlahy 1. NP cca 13,4 m;

- předpokládané využití 1 až 2 byty v každém nadzemním podlaží;
- zachování stromu před jižním průčelím novostavby (strom č. 3);
- plochá zelená střecha, nad 3. NP částečně pojednaná jako terasa, ve všech fasádách velkoformátová okna a lodžie střídající se s plnými plochami opatřenými kamenným obkladem pískové barvy (např. travertin).

#### Novostavba objektu N2:

- umístění v severní části zahrady;
- 2 podzemní podlaží, 4 běžná nadzemní podlaží a 5. nadzemní podlaží ustupující od tří fasád;
- úroveň 2. PP 268,2 m n. m., půdorys 1. PP cca 54,6 m x 16,8 m plus vstupní hala cca 10,4 x 8 m v úrovni 271,0 m n. m., půdorys 1. NP cca 18,2 x 16,5 m v úrovni 274,15 m n. m., atika 3. NP v úrovni 287,64 m n. m., atika ustoupeného 4. NP v úrovni 291,1 m n. m.;
- výška objektu od podlahy 1. NP cca 16,95 m;
- předpokládané využití 1 až 2 byty v každém nadzemním podlaží;
- v 1. PP stání pro 35 automobilů, sklepy, stání pro kola, vjezd od východu z ulice Nad Výšinkou, od jihu ke garážím v úrovni 1. PP přiléhající vstupní hala se samostatným vchodem, taktéž z ul. Nad Výšinkou;
- plochá zelená střecha, nad 3. NP částečně pojednaná jako terasa, ve všech fasádách velkoformátová okna a lodžie střídající se s plnými plochami opatřenými kamenným obkladem pískové barvy (např. travertin).

#### Terénní a zahradní úpravy:

- demolice stávajících garáží a zpevněných ploch severně od stávajícího objektu vily, kácení keřů, terénní úpravy;
- odstranění zeminy do úrovně 1. PP téměř v celé ploše severní části zahrady, 1. PP = 271,0 m n. m. pro zbudování podzemních garáží při novostavbě NI;
- zachování 23 stávajících stromů, pokácení 5 stromů a následné vysazení nových na původním místě, přesazení 2 stromů do nové polohy, pokácení 4 stromů bez náhrady;
- po zbudování podzemních garáží v SV části pozemku překrytí jejich stropní konstrukce o ploše cca 37 X 17 m vrstvou zeminy v síle 2 m se zelení;
- podél severního průčelí stávající vily V. A. Beneše zbudování stupňovitého chodníčku, od západu jeho napojení na výstup z nového vstupního foyer v 1. PP novostavby N2, směrem na jihovýchod jeho prodloužení k novostavbě NI, od výstupu z foyer zbudování nového chodníčku k novostavbě N2;
- zachování výraznějších vyvýšením v místě vstupu do stávající vily;
- vypracování a předložení upřesňujícího návrhu řešení zahrady ve vazbě na projekt a dendrologický průzkum;
- restaurování oplocení do ulice v původní podobě, prolomení vjezdů do oplocení.

#### Rekonstrukce vily V. A. Beneše (popsáno pouze v textové části koncepční objemové studie):

- úprava na velkometrážní byty, uvažovány 3-4 byty na podlaží, v 1. PP a v podkroví 2 byty, zřízení mezonetů v části podkroví, celkem 9 bytů, zázemí a skladovací prostory;
- rekonstrukce vstupních a prostor a hlavních vertikálních komunikačních prostor v původní podobě (schodiště a schodišťové haly);
- uvnitř jednotek snaha o zachování hodnotných Zachovalých interiérových prvků;
- konkrétní řešení bude navrženo v podrobnější studii rekonstrukce vily a v dalších fázích projektu včetně rozšířených sondážních restaurátorských průzkumů a restaurátorských záměrů, provedení SHP podle metodiky NPÚ vč. soupisu a lokalizace cenných prvků, provedení mykologického průzkumu;
- v 1. NP obnova funkce terasy na rozšířeném půdorysu 1. PP směrem do ulice;
- v 1. PP úprava dispozice ve východní části,

a vydává podle ustanovení § 14 odst. 1 v souladu s § 14 odst. 3, § 14 odst. 8 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, **toto rozhodnutí:**

**Příprava** navrhovaných prací v rozsahu předložené koncepční objemové studie „Vila Viktora A. Beneše“, kterou zpracoval: Ing. Arch. Vít Košťál, Ing. Arch. Klára Košťálová, KST Architekti, Černopolní 1c, 614 00 Brno, v 01/2025, je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n á** za těchto základních podmínek:

1. Na střechách a terasách novostaveb nebudou umíst'ovány žádná technologická zařízení a prvky krom nezbytných vyústek instalací, které nepřesáhnou výšku atik.
2. Materiál fasádního pláště novostaveb bude proveden z klasických materiálů jako je: kámen, beton nebo pálená keramika (navržený příklad „Travertýnu“ se jeví jako ideální). Rámy výplňových prvků (oken, dveří a prosklených stěn) fasád pak budou provedeny ve dřevě či v kovu. Terasy a lodžie budou mít nášlapnou vrstvu z kamenné, betonové či keramické dlažby. Zábradlí teras a lodžii bude provedeno opět za užití klasických materiálů s originálním detailem. Bude zpracováno podrobné řešení fasád a střech novostaveb včetně jejich výplňových prvků a předloženo MHMP OPP k posouzení v dalším stupni projektové dokumentace.
3. Bude zpracován podrobný návrh úprav zahrady, včetně zpevněných ploch a případného mobiliáře, dále bude zpracován podrobný návrh obnovy oplocení Vily a řešení nových vjezdů a vjezdových bran v tomto oplocení. Brány a vrata budou provedeny ve dřevě či v kovu s originálním detailem. Podrobné návrhy budou předloženy MHMP OPP k posouzení v dalším stupni projektové dokumentace.
4. Bude zpracována podrobná dokumentace obnovy a stavebních úprav stávající vily V. A. Beneše včetně podrobného soupisu hodnotných umělecko-řemeslných a řemeslných prvků, záměru jejich obnovy a podrobné fotodokumentace se zákresem stanovišť objektu. Tyto dokumentace společně s proklamovaným podrobným stavebně historickým průzkumem, restaurátorskými průzkumy a záměry i mykologickým posudkem budou předloženy MHMP OPP k posouzení v dalším stupni projektové dokumentace.

## **Odůvodnění:**

Podle ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 17.3.2025 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedených staveb u předmětné kulturní památky vily v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady: plnou moc, koncepční objemovou studii včetně vizualizací, dendrologický průzkum (██████████ 06/2023); stavebně historický průzkum (██████████, sídlo neuvedeno, 2024) - dále „SHP“).

Nemovitosti zahrady a uliční oplocení na parc.č. 3660, 3661/1 a vila č.p. 1258, k.ú. Smíchov, ul. Nad Výšinkou 15, Praha 5, je společně s uvedenými parcelami nemovitou kulturní památkou zapsanou v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek pod r. č. ÚSKP106992 jako Vila stavitele Viktora A. Beneše a nachází se v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Charakteristika objektu a území: Vila v zahradě se nachází ve vilové čtvrti Hřebenky, která je součástí katastru Smíchov. Vila včetně zahrady a oplocení je zapsanou kulturní památkou. Vilu v letech 1909-1911 postavil pro vlastní rodinu stavitel a architekt Viktor A. Beneš (1858-1922). Později zde žil např. prof. Dr. Alfred Engel (1881-1944), spjatý s činností Židovského ústředního muzea. Ve druhé polovině 20. století sloužila vila čp. 1258 potřebám Čs. rozhlasu (adaptace a úpravy objektu v roce 1984). V letech 1994-2004 zde bylo sídlo agentury Leo Burnett. V následujících letech byl objekt bez využití, prostřednictvím realitní kanceláře nabízen k prodeji. V r. 2021 byl zveřejněn záměr demolice. V roce 2023 byl objekt vily včetně zahrady a oplocení prohlášen kulturní památkou Rozhodnutím MKČR. Jedná se o pohledově dominantní stavbu ve výrazně vyvýšené poloze, svým charakterem připomínající spíše aristokratické či horské sídlo. K tomuto dojmu přispívá i akcent hlavního vstupu a vzrostlých stromů v rámci volně rostlé zahrady. Budova má členitý - k jihozápadu otevřený - půdorys, přibližně ve tvaru písmene C. Hmoty objemné stavby jsou rovněž značně členité a výškově rozdílné. Vyšší hlavní uliční křídlo má zalomený půdorys. Nižší zahradní křídlo obdobně zalomeného půdorysu přiléhá na severozápadě. Obě křídla obklopují menší nádvoří. Vilový komplex je třípodlažní s obytným podkrovím. Uliční křídlo má mansardovou střechu, dvorní křídlo završuje kombinace sedlových a zvalbených střech. Výrazným prvkem zastřešení jsou četné sedlové vikýře. Před uliční průčelí předstupuje v úrovni nejnižšího podlaží terasa. Dominantní prvky členění průčelí představují trojboké rizality a zaoblený půlválcový balkónový arkýř. Fasády kombinují převažující neomítané opukové zdivo s hladce omítanými plochami a s prvky z režných cihel. Na dvorním průčelí se výrazně uplatňuje převyšovaný schodišťový rizalit. Velmi dekorativně jsou ztvárněny cihelné komíny vystupující nad střechy objektu. S celkovým pojetím fasád značně kontrastuje ztvárnění hlavního vstupu v podobě honosného novogotického portálu se sochařskou výzdobou. Reliéf v supraportě znázorňuje Madonu s Ježíškem. Na nároží je osazena socha mužské postavy s lucernou. S reprezentativní podobou exteriéru stavby koresponduje bohatá výzdoba Interiérů, pojatých dosti mnohotvárně v různých stylech (novorománský sál aj.). V Interiérech se zachovala řada umělecko-řemeslných prvků výzdoby (trámové a kazetové stropy, dřevěné obložení, vitráže s figurálními motivy, dveře včetně kování, krby aj.). Areál spoluutváří, vedle členitého reprezentativního objektu samotné vily, i zahrada a pozemky s venkovními schodišti a dalšími terénními úpravami. Zahrada se rozprostírá severně a západně od budovy vily. Tvoří ji zvlněný terén s travnatou plochou a několika vzrostlými stromy. Na pozemku zahrady se nachází 6 novodobých garáží. Současný rozsah zahrady při vile čp. 1258 je pouze částí původně rozsáhlejšího areálu, který zahrnoval i domy čp. 1259 a čp. 1260 s příslušnými zahradními pozemky. Areál je vymezen výrazným oplocením. Základ oplocení tvoří podezdívka z kyklopského zdiva, na které navazují zděné omítané pilíře se sedlovými stříškami, krytými bobrovkami. Vlastní plot je tvořen novodobějšími tenkými kovovými profily. V. Beneš ve stejné době projektoval rovněž bezprostředně sousedící a architektonicky obdobně pojaté, ale podstatně menší a uměrenější, budovy čp. 1259 a čp. 1260. Předmětem památkové ochrany je objekt jako celek, nejen objem a architektura, ale i zejména jeho historické vodorovné a svislé nosné konstrukce (zdivo, klenby, trámové stropy, krov, včetně všech historických prvků a detailů), i veškeré autentické konstrukce a prvky nenosné a výplňové (schodiště včetně zábradlí, fasády, střešní krytina, okenní, dveřní a vratové výplně, podlahy, podhledy, vnější i vnitřní omítky, dlažby, obklady, mříže, včetně všech autentických historických prvků a detailů).

Zároveň je předmětem památkové hodnoty i volně tvořená zahrada, s různými profily terénu a rostlinnou hmotou (dřevinami, jejich druhem a rozmístěním) a s dekorativními prvky na vyrovnávacích malých schodištích a pěšinkách kolem vily. Současný stav poznání dotčených chráněných kulturně historických hodnot: Jedná se o zvláštní soubor s pohledově dominantní stavbou eklektického charakteru, situovaný ve výrazně vyvýšené poloze smíchovské vilové čtvrti. Ve vile lze spatřovat vliv anglické vilové architektury a zároveň směšování modernistických (průčelí), secesních (vikýře) a zejména historizujících prvků (novogotický portál se sochařskou figurální výzdobou, novorománský sál). Areál vily představuje, nejen v kontextu vilové smíchovské čtvrti, ale i v kontextu celého území Prahy, svým osobitým eklektickým pojetím s množstvím uměleckých a uměleckořemeslných prvků doklad reprezentativní vilové architektury počátku 20. století.

MHMP OPP požádal dne 21.3.2025 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Praze (dále jen NPÚ ÚOP PR), o zpracování písemného vyjádření k předloženému návrhu v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ ÚOP PR č. j. NPÚ-311/25089/2025 ze dne 24.4.2025. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot.

NPÚ ÚOP PR ve svém zdůvodnění píše, citace věcné části:

*„Zamýšlenou rekonstrukci samotné vily V. A. Beneše v tuto chvíli nelze posoudit, bude tedy vyhodnocena samostatně po plánovaném předložení podrobnějšího návrhu. Aktuálně předložená studie se zabývá zejména realizací dvou novostaveb v zahradě a zevrubným popisem terénních úprav. Oproti předchozímu návrhu (NPÚ-311/24665/2024) tu došlo k drobným úpravám. Novostavba N1 v JZ cípu zahrady je mírně posunuta dál od jižní hranice pozemku směrem do zahrady (o cca 3,15 m), půdorysné rozměry na úrovni 1. NP se zvětšily z cca 11,5 x 17 m na přibližně 13 x 20 m, původně plně 4. NP bylo zredukováno na ustoupené podlaží, celková výška objektu mírně vzrostla z původních přibližně 12,3 m na nových 13,4 m. Textová část studie uvádí zúžení objektu N1, čemuž ale výkresová dokumentace neodpovídá. Půdorysné rozměry novostavby N2 se zvětšily z původních cca 15 x 15 m na nových přibližně 18,2 x 16,5 m, výška objektu mírně klesla z původních cca 18,5 m na nových 16,95 m, původní běžné 5. NP se v novém návrhu mění na ustoupené. Zároveň došlo k mírné redukci vstupního atria v 1. PP objektu N2, která by zároveň se zasunutím stavby více pod terén měla údajně umožnit zachování morfologie terénu, zejména mírných vyvýšenin v místě vstupu do stávající vily. Je možné, že u předložené dokumentace došlo při tisku k mírnému posunu měřítko (rozměry pozemku a půdorysu stávající vily v PD 10/2023 po přeměření přesně nekorespondují s rozměry v aktuálně předložené PD, ačkoli je uvedeno stejné měřítko). Ani jedna z předložených dokumentací neobsahuje půdorysné kóty, zjišťujeme je tedy pouze měřením z předložených tištěných výkresů. Nicméně drobné změny oproti původnímu návrhu včetně ustoupení horních podlaží a zvětšení odstupu objektu N1 od uliční čáry nijak významně nemění předchozí stanovisko NPÚ, že v historické zahradě vily není výstavba nových bytových domů o 4-5 NP a 1-2 PP přípustná. Zároveň i při redukci vstupního foyer v 1. PP a deklarovaném částečném zachování morfologie terénu před vstupem do stávající vily, zůstává v podstatě beze změny zamýšlená stavba podzemních garáží téměř přes celou plochu severní částí zahrady. Přílohou žádosti je také dendrologický průzkum z roku 2023. Mezi předloženou studií a dendrologickým průzkumem jsou však nepřesnosti, dendrol. průzkum např. obsahuje dlouhodobě perspektivní strom č. 45, který ve studii není zakreslený. V dokumentaci se vyskytují i další nepřesnosti, např. dvakrát uvedený strom č. 23. Předložený návrh dále předpokládá pokácení stromů č. 24 a 25 v místě podzemní garáže a jejich nahrazení novým na původním místě. V obou případech se jedná o dub letní, u kterého nelze předpokládat jeho plnohodnotnou náhradu v upravených podmínkách. Na zásypu stropní desky podzemní garáže lze snad uvažovat o výsadbě menšího stromu či spíše keře, např. lísky obecné, která ale není plnohodnotnou náhradou dubu. Aktuálně předložený projekt sice zachovává několik vzrostlých stromů mezi stávající historickou vilou a novostavbou N2 s rozsáhlým suterénem, vzhledem k jejich těsné blízkosti zamýšlenému výkopu je však nepravděpodobné, že by tu stromy mohly dál prosperovat. Lze předpokládat, že do míst zamýšlené podzemní garáže zasahují kořeny hodnotné lípy velkolisté (strom č. 40) s obvodem kmene 40 cm a výškou 15 m a hodnotné lípy stříbrné (strom č. 23) s obvodem kmene 39 cm a výškou 14 m. Borovice černé (stromy č. 20, 21, 22) mohou být stavebním zásahem ohroženy, je pravděpodobné, že jejich kořeny zasahují do míst zamýšleného chodníčku při severním průčelí Benešovy vily. V dendrologickém průzkumu je uvedeno napadení těchto borovic sypavkou. Upozorňujeme však na aktuálně silný výskyt onemocnění „chřadnutí borovic“ (Sphaeropsis sapinea). Může se jednat o tento patogen, který se vyskytuje hlavně u borovic černých.*

V takovém případě nelze předpokládat zachování těchto stromů do budoucna. V případě silného napadení by byla snížena stabilita stromů, tedy jejich potenciál do budoucna by byl ohrožen. Je tedy zřejmé, že reálné udržitelný stav zeleně v severovýchodní části pozemku se od předloženého návrhu výrazně liší. Hodnotné a podle dendrologického průzkumu dlouhodobě perspektivní jsou také stromy č. 35 (smrk omorika, průměr kmene 18 cm, výška 11 m), č. 36 (smrk omorika, průměr kmene 22 cm, výška 12 m), č. 37 (dub letní, průměr kmene 65 cm, výška 20 m) a č. 38 (lípa zelená, průměr kmene 42 cm, výška 18 m) navržené k pokácení. Předmětem ochrany není jen objekt vily samotné, ale i zahrada, která vilu obklopuje. V tomto kontextu je nutné vnímat obojí jako jeden celek. Stávající vila je větší než ostatní domy v okolí a tomu také odpovídá velikost její zahrady. Způsob, jakým je zahrada pojednána je adekvátní architektuře a charakteru domu, její kompozice je volná, nepravidelná a je dokladem zahradní tvorby odpovídající době vzniku domu. Připomíná anglickou zahradu zdánlivou nahodilostí a živelností. Současný stav jeví známky letité chybějící údržby, v základu se však jedná o autorský koncept, který lze vysledovat i v druhové skladbě a terénních úpravách; součástí zahrady jsou i svahy a venkovní schodiště z umělých betonových větví, lemovaná stejně umělými pařezy (podobné prvky nacházíme i v Riegrových sadech, Havlíčkových sadech a v Královské oboře). To vše by realizací navržených staveb silně utrpělo, ne-li zcela zmizelo. Charakter zahrady je nutné zachovat, a proto zde relativně rozlehlý volný prostor nelze chápat jako potenciální stavební parcelu. Nejde ale jen o její viditelnou, nadzemní část, ale i samotný rostlý terén, který je základní podmínkou existence zahrady. Odstraněním zeminy do hloubky jednoho podzemního podlaží a vestavbou suterénu v ploše prakticky celé její severní poloviny by nastala jednak změna profilu terénu - prostor by zde byl srovnán do jedné roviny - ale také změna fyzikálního prostředí zahrady, která by dále ovlivnila přirozenou půdní vlhkost, možnost prokořenění stromů apod. Zároveň by předtím muselo nastat kácení stávajících stromů, které dnes tvoří druhovou skladbu zahrady. Je velmi nepravděpodobné, že stávající stromy mezi vilou V. A. Beneše a novostavbou N2 s rozsáhlým suterénem by mohly vzhledem k zamýšlenému výkopu prosperovat. V této souvislosti připomínáme tzv. Florentskou chartu o historických zahradách z roku 1982, zejména její článek 4, podle něhož do architektonické kompozice zahrady patří kromě vegetační složky a rostlinné hmoty i její reliéf, a dále čl. 14, podle kterého musí být historická zahrada „uchována v odpovídajícím prostředí. Je třeba odmítnout jakoukoli změnu fyzikálního prostředí, jež by mohlo ohrozit ekologickou rovnováhu. To platí pro veškeré infrastruktury, vnitřní i vnější (kanalizace, zavlažovací systémy, silnice i cesty, parkovací plochy, oplocení, technická zařízení umožňující hlídání či vybavenost apod.)". Lze tedy říci, že návrh nezachovává kulturní památku zahrady v odpovídajícím prostředí a je proto z pohledu památkové péče nepřipustný. Realizace dvou obytných objektů o 4 a 5 NP a 2 PP by narušila jednak koncept vily v zahradě, jednak charakter samotné zahrady, která tvoří prostředí stávající vily a rámuje její architekturu. Podzemní stavba by pak zásadně ovlivnila přirozené a fyzikální biologické procesy v půdě a tím potřebný potenciál pro strukturu porostů, ohrozila by možnost uplatnění stromového a vyššího keřového patra. Realizace by stávající zahradu v podstatě devastovala. Vzhledem k existenci stávajících garáží při severní hraně pozemku by bylo možné na jejich místě připustit výstavbu menšího objektu, který by měl charakter doplňkové architektury, navázal na kontext místa a svým objemem ani plochou nekonkuroval standardní vilové zástavbě v okolí. Podzemní garáže mimo plochu nového objektu jsou v rámci zahrady jakožto kulturní památky zcela nepřipustné. Záměr je v rozporu s režimem ochrany kulturní památek. Realizací novostaveb by došlo k poškození zahrady a konceptu vily v zahradě. Realizací podzemního parkoviště by došlo k narušení přirozeného fyzikálního prostředí zahrady a možnosti její další existence.“

Účastníkovi řízení byla v souladu s § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Účastník řízení této možnosti využil dne 9.6.2025. K vyjádření NPÚ ÚOP PR uplatnil následující námítky, citace věcné části:

„... Ad. Charakteristika území

Přestože se jedná o studii k dostavbám mimo historický objekt zachovaný pouze na části původní parcely, tak je vše pojmuto v elaborátu odborné organizace jakoby se jednalo o uceleně zachovanou stylovou zahradu,

kteřá byla architektonicky koncipovaná k danému domu s eklektickým založením a zamýšlenými stavbami by byla narušena. Zcela je opomíjen zde základná fakt, byť de facto unikátní kompozice domu, který je koncipován bez funkční a architektonické vazby k zahradě - směrem do zahrady nejsou situována žádná okna z obytných místností a dům je postaven „jako hrad“ na okraji vyvýšeniny směrem ke svahu s cíleným pohledem na Prahu (dnes částečně zacloněný novou výstavbou přes ulici) a zahrada tudíž nebyla nikdy koncipována jako architektonicky hodnotný prostor. Koncepčně je tedy projektován jako hradní sídlo nad horizontem, na skále v rostlé zeleni, tj. jako sídlo kde se okolní zeleň (les a volný porost) neupravuje a neměnní se dané vrstevnice. Znamená to, že při projektu i realizaci vše ostatní v okolí je upozaděno de facto věcně i půdorysně, bez propojovací kompozice na druhou stranu, tj. do zahrady za dům na sever a západ. Není a nikdy nebyla žádná architektonické kompozice na ploše za domem věcně ani principiálně zachycena a nalezena v jinak komplexně zachované původní dokumentaci, ani v nálezech či stopách in situ na pozemku. Potvrzuje to deklarovaný princip, že dům byl koncipován na rozsáhlém okrajovém pozemku horizontu smíchovského svahu s účelem vytvoření „hradního“ sídla v původní krajině s výhledem do dané krajiny - nikoli jako palác v zahradě se zahradní úpravou či parkovou úpravou. Původně se jednalo o nepravidelně zalesněný pozemek „dozadu za horizontem“ který po postupném postavení dalších objektů a po návazném parcelním rozdělení se později a postupně morfologicky upravoval pouze u novějších objektů (dům bratra, řidiče a zahradníka), ale vesměs jen do zahradnické až zahrádkářské podoby, dodnes takto udržované. Navíc i věcně jsou tyto pozemky vesměs za zmíněným horizontem v přírodně rostlém terénu - nemají vůbec nic společného ani pohledově ze žádné polohy (ani z dronu). Samotná zahrada na zmíněné skalní vyvýšenině nebyla v okolí domu nikdy parkově upravována - zde morfologie terénu měněna pouze zásypem z výkopu základů domu, tedy směrem do ulice byla zarovnána ke „kyklopskému“ zdivu, což je detailně v původní PD. Toto pohledově pevnostní opocení je zachované a je tedy obdobně jako dům doloženo projektovou dokumentací přímo od stavitele Beneše, tj. vznikalo jako součást stavby velkého objektu.

Obdobně časově a hodnotně byl projektován a tehdy upraven jen nejbližší prstenec okolo objektu betonovým chodníčkem se schodišti s tehdy módními umělými pařezy a větvemi, což je dodnes zachované a vhodné k zamýšlené renovaci. Jediným zásahem do členitého terénu - nikoli architektonicky parkovým, jakým byla například stylově řešená zahrada u blízké usedlosti Palata - byly utilitární úpravy úzkého koridoru v terénní vlně pro příjezd auta do tehdejší garáže na severovýchodní straně objektu (garáž byla napravo od hlavního vstupu a vjíždělo se ze zadní ulice, tj. od zmíněné Palaty přes celý tehdejší pozemek). Vznikl zde dodnes viditelný úvoz pro auto, byť desítky let nepoužívaný, když postupným dělicím oplocením byl příjezd k domu ze všech stran k původnímu domu zcela postupně znemožněn. Nyní zbylý je přístup pouze pro pěší, malou brankou z ulice Nad výšinkou a dále rozeklaným kamenným schodištěm vedeném k dodnes monumentálnímu vstupu.

Znamená to, že objekt je mimo normy a vyhlášky bez jakéhokoli příjezdu, natož pro přístup záchranných složek dle platné legislativy. Tato skutečnost odříznutí od okolí není v „odborné“ charakteristice NPÚ zmíněná, ale také je opomenuto, že pozemky u domu nebyly dříve zahrnuty do rozsáhlé památkové zóny v okolí (vznikl při pohledu na mapu geograficky nelogický výsek bez ochrany). Až v době bleskového „upamátnění“ pro cílené zabránění povolené demolice“ byly náhle i pozemky zapsány k domu jako součást nově vytvořené jmenovité památky, ale bez konkrétního určení „co je zde hodnotné a historické“. Ve výše uvedených souvislostech je opomenuta vazba na poznatky ve stavebně historickém průzkumu jež je součástí podané architektonické studie, kde je výše zmíněné nastíněno a dokladováno, tj. že zeleň byla ponechána zcela v přírodním stavu bez tvořené architektonické kompozice (mimo malého dvorku uvnitř půdorysu „C“, který se ve své původní podobě nezachoval ani stopově - viz dobové foto). Vše je zachyceno vývojově i na plánech a dobových foto, vždy ve vazbě na nálezy in situ, jež byly v rámci projektu s úctou k původnímu stavu pro zamýšlenou renovaci dohledávány - tj. pečlivé pátrání v archivech na rozdíl od pracovníků NPÚ, kteří nenavštívili ani stavební archiv P5 s bohatými podklady (v archivech je vedená evidence návštěvníků) a jež se přišli do objektu jen krátce podívat až v době jednání o SHP.

V celé rozsáhlé zachované původní dokumentaci není absolutně žádná zmínka o širším okolním terénu, či projekční náznak řešení zahrady mimo projektu zmíněného opěrného plotu z kyklopského zdiva a zpevněné nejbližší plochy (chodníčku) a souvisejících schodišť. Také při návštěvě objektu si pouze horlivě (snad dokumentačně) fotografovali následně vyslaní pracovníci NPÚ interiér, neb pracovníci této odborné organizace zde byly v roce 2024 ve jmenovité památce poprvé - přesto podle zmíněného „účelového upamátnění od MK“ stále omílají architektonickou hodnotu zahrady jež se musí proto zachovat, když je zapsaná jako památka.... I když se v jejich odborném stanovisku jedná jenom o závěrečnou frázi kapitoly...charakteristika území' tak lze alespoň zde dílče souhlasit s jejím zněním jež citují: „Zároveň, je předmětem ochrany i zahrada včetně architektonické kompozice tvořené půdorysem, různými profily terénu a rostlinou hmotou (dřevinami, jejich druhem a rozmístěním) a všemi stavebními a dekorativními prvky" — toto vše zůstává zachováno zejména pokud je vnímáno výrazné uliční opocení clo ulice jako stavební prvek zahrady a pokud rostlinná hmota je vnímána stejně jako terén přírodně rostlá, tj. bez komplexního architektonického založení.

*Ad Současný stav dotčených chráněných kulturně historických prvků:*

V dané části je sice výstižně popsáno řešení eklektické stavby, jež je unikátní v rámci celého smíchovského svahu (i když není původní objekt předmětem žádosti) a tak zcela nepodloženě je zde do poslední věty vloženo „s vysokou úrovní uměleckořemeslných prvků' která je patrně zamýšlená i v zápisu MK pro objekt, ale zde od nich cíleně uváděna pro areál, tj. i pro zahradu, kde však patrně proto nejsou jmenovitě akcentovány a lokalizovány ony hodnoty, neb více méně tam nejsou (mimo několika kamenných či betonových atributů a zmíněné části kyklopského oplocení). Pro úplnost našeho vyjádření ke studii uvádíme, že nezpochybnitelné hodnoty vily jsou předmětem samostatného SHP, neb dlouhodobé bádání restaurátorů a specialistů přímo v poničeném domě si vyžaduje objektivní poznání a posouzení možností obnovy nově chráněných kulturně historických prvků (když je to památka, jak říkají pracovníci odborné organizace NPÚ). Takže zde v této kapitole „současný stav poznání" chybí jakákoli zmínka o konkrétní hodnotě zahrady (mimo věcně uvedeného situování na výrazné vyvýšenině) a přitom se zde v předložené studii jedná o posouzení studie staveb na dotčené zahradě, tj. stanoviska pro plochu pro nezávislou dostavbu.

*Ad Dosavadní stav projednání:*

Tato polemická část „odborného vyjádření NPÚ" je zakončena větou „Závazné stanovisko se nepodařilo dohledat" i když toto stanovisko bylo oficiálně staženo pro podrobnější doplnění poznatků na popud a s vědomím NPÚ. Také proto bylo na jejich žádost zahájeno podrobné zkoumání pláště budovy a interiérů restaurátory, mykology a specialisty (vlhkost, statika), což si vyžádalo rozdělení projektu na dvě kapitoly časově nezávislé, tj. historická budova a stavba na zahradě, když historická budova je zkoumána pro neobvyklý rozsah delší dobu a bude podána v následujících měsících.

*Ad Vyhodnocená žádosti:*

Deklarovaný závěr, že zamýšlené práce „Nejsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot' tj. je i s citovaným věcným obratem „výše uvedených hodnot', což je věcně z textu zaslaného odborného stanoviska obsahově nejasné..."

Námítky a návrhy uplatněné účastníkem řízení MHMP OPP akceptuje, a ztotožňuje se s jejich obsahem ve smyslu, že předložená dostavba dvou vil na pozemku této mladé kulturní památky je možná. MHMP OPP omezuje záměr žadatele 4 podmínkami tak, aby výsledné detaily hmot a hmoty novostaveb samotných působily jako, v okolí, běžná zástavba solitérními vilami, které svou velikostí, a navíc ztvárněním nedominují dotčené kulturní památce. Pro prostudování objemové studie, předloženého SHP, vyjádření NPÚ a námitek došel MHMP OPP k závěru, že dostavbou nebude narušena zahrada vily, neboť nebudou dotčeny její chráněné atributy: oplocení, chodníčky a vyrovnávací schodiště kolem vily.

Zvlněný terénní tvar pozemku bude v místech zasažených stavbou obnoven v dostatečné mocnosti (průměrně 2 m zeminy) na stropech podzemního podlaží tak, aby byla možná výsadba (přesadba) do těchto poloh.

Vzrostlé stromy mají být zachovány, jednotlivé kusy lokálně přesazeny či nově vysazeny, tedy do základního charakteru „volné anglické zahrady“ nebude negativně zasahováno likvidací dřevní masy.

Nově budovaný vjezd na pozemek ve stávajícím oplocení, v opěrné zdi, je pak nezbytný, neboť v současné době neexistuje a objekt je bez jakékoli dopravní obslužnosti a nelze ani z pozice státní památkové péče takové stavební úpravě bránit, je možné jí pouze omezovat ve smyslu materiálové a designové kvality.

Nové stavby jsou navrženy v objemu a ploše, který se nevymyká běžné zástavbě v okolí a výsledek bude v celku urbanismu lokality působit přirozeně. Podle dlouhodobé rozhodovací praxe MHMP OPP je v konkrétních případech (jako je tento případ popsán výše) možná nová výstavba na volných plochách pozemků, pokud na nich celková stávající i nová zástavba ponechá minimálně 50 % rostlého vsaku schopného terénu s vegetací. To daný návrh splňuje i s rezervou.

Samotná vila má být rekonstruována a její hodnotné prvky opraveny či restaurovány, a zůstane stále nejvyšší a nejzdobnější dominantou dotčeného návrší. MHMP OPP na základě výše uvedených skutečností nevidí důvod pro zamítnutí návrhu.

Není od MHMP OPP sice zcela relevantní brát v potaz i ekonomickou stránku věci, že díky výtěžku z budoucích novostaveb může být zachráněna tato specifická kulturní památka, ale realita doby, kdy potažmo stát nemá prostředky na odkoupení a „uživení“ všech nových kulturních památek, k tomu vybízí. Vila je dnes již ve velmi nedobré kondici, která je vyvolána letitým neobydlením, zatékáním a squattingem. Včasná rekonstrukce může vzestup chátrání zastavit. I proto nemůže být úkolem státní památkové péče jen rigidní ochrana statků, ale i vytváření konkrétních vhodných kompromisů mezi zachováváním historických a budováním nových forem v rámci „památkově chráněného prostoru“.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se z výše i níže uvedených důvodů neztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ s tím, že příprava prací, uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná za podmínek, uvedených ve výrokové části závazného stanoviska.

V rozhodnutí č. j. MK 17938/2022 OPP (sp. zn. MK-S 8598/2021 OPP) ze dne 2.5.2022

o prohlášení věci za kulturní památku definován na straně 6 takto, citace věcné části:

*„Během hodnocení Ministerstvo kultury zvážilo výše uvedené a konstatovalo, že jde o pozoruhodný příklad reprezentativní vilové architektury z období počátku 20. století ve stylu eklekticismu. V dobové škále historizujících stylů zaujímá významné místo svým pojetím kombinujícím prvky neorománské, neogotické, neobarokní, secesní aj., především však ministerstvo konstatuje, že těžištěm její architektonické hodnoty je vysoká kvalita uměleckých a uměleckořemeslných prvků s důrazem na použití kvalitních materiálů, kterou se stavba vymyká běžné stavební produkci své doby. Za všechny vyjmenujme alespoň kamenné figurální plastiky hlavního vstupu s neogotickým kamenným portálem (socha světlohoše, protějškové figury stavitele a architekta, socha trůnící madony s děťátkem), řadu vitráží s figurálními motivy, bohatě zdobené dřevěné obklady stěn a stropů jídelny, haly, schodiště, výplně dveří a oken, mramorové schodiště, štukovou výzdobu stropů s rokokovými motivy. Odborné stanovisko Národního památkového ústavu ve svém hodnocení poukazuje na „rozsáhlou umělecko-řemeslnou výzdobou“, rovněž stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy zdůrazňuje bohatou uměleckou a uměleckořemeslnou výzdobu vily. Účastníkem dodaný stavebně historický průzkum potvrdil tyto umělecké a uměleckořemeslné kvality budovy, dochované v autentické podobě. Lokální poškození interiérů způsobené zatékáním je opravitelný stav, který poškodil jen část omítek 2. patra. Ve shodě se stanoviskem Národního památkového ústavu a Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy dospělo ministerstvo k závěru, že soubor „vila stavitele Viktora A. Beneše“ představuje nejen v kontextu vilové čtvrti na smíchovském svahu Petřina při ulici Na Hřebenkách, nýbrž i v kontextu celého území Hlavního města Prahy svým unikátním eklektickým pojetím s vysokou úrovní uměleckých a uměleckořemeslných prvků významný doklad reprezentativní vilové architektury počátku 20. století. Eklekticismus zde upomíná k romantickému konceptu anglické vilové architektury: „můj dům – můj hrad“. Nedílnou součástí vilové architektury je zahrada, tvořená pozemky areálu s venkovními schodišti a dalšími terénními úpravami, včetně původního stylově jednotného oplocení i vzrostlých stromů, které*

*umocňují koncept „můj dům - můj hrad“, akcentují hlavní vstup a zahradě dávají parkovou úpravu napodobující šlechtické sídla. Novodobé stavby garáží uvnitř areálu se nepodílejí na památkových hodnotách areálu, proto nejsou do souboru zahrnuty.“*

MHMP OPP má na rozdíl od NPÚ za to, že provedenými dvou novostaveb (s bytovou funkcí), které svým výrazem, umístěním v rámci pozemku a výškou nedominují kulturní památce vily na kopci, nedojde k úbytku památkových hodnot dotčené kulturní památky a nebude tím narušen ani její předmět ochrany.

K podmínkám rozhodnutí uvádí MHMP OPP následující odůvodnění:

Ad podmínka 1) Technicistní prvky a zařízení, které se stávají nedílnou částí budov jako jsou: klimatizační jednotky, tepelná čerpadla apod. je třeba umísťovat uvnitř objektu např. skrytě za část perforovaného pláště fasád či střechy tak, aby svou existencí nerušily čistotu a ucelenost hmoty architektury budov. Technicistní prvky a zařízení, ač nezbytné pro funkci současných staveb, nemají slohotvornou souvislost s architekturou stavby, a proto je třeba se jejich pohledovému uplatnění zcela vyhýbat. Analogicky to platí i pro nezbytná vyústění instalací, které je třeba kryt u staveb s plochou střechou např. atikou.

Ad podmínka 2) Užití klasického materiálu pro plášť, výplně a detaily stavby je ne nezbytné pro souladné a citlivé zapadnutí novostaveb do „prostředí kulturní památky“. Originální a kvalitní detail je pak nezbytný pro architektonickou hodnotu novostaveb, které rostou z pozemku se statusem kulturní památky, neboť se stanou její nedílnou součástí.

Ad podmínka 3) vzhledem k tomu že řešení zahrady a oplocení je v předložené koncepční studii naznačeno jen schematicky, je potřeba vypracovat řešení podrobné z přesným rozkreslením zpevněných a nezpevněných ploch včetně užitých materiálů a vegetace. Bylo by vhodné obnovit malé ( a jediné) „mini parkové“ řešení v „nádvoříčku“ historické vily tj. v prostoru uzavřeném půdorysem vily ve tvaru „C“, kde se na dobové fotografii (str. 42 SHP) objevuje kamenný (nebo z umělého kamene) kruhový vyvýšený záhon připomínající spíše kašnu a dva solitérní stromy k kruhových rabatech to vše uzavřené v „chodníčku“ lemující „nádvoříčko“.

Vzhledem k tomu, že MHMP OPP potřebuje posoudit originalitu a kvalitu řešení uvedeného podmínkách č. 1 - 3, je třeba doložit i potřebnou podrobnou a detailní výkresovou dokumentaci jednotlivostí v samostatném správním řízení.

Ad podmínka 4) V textové části koncepční studie se žadatel zavazuje k provedení rozšířených sondážních restaurátorských průzkumů a restaurátorských záměrů, provedení SHP podle metodiky NPÚ vč. soupisu a lokalizace cenných prvků, provedení mykologického průzkumu. Všechny tyto podklady je třeba předložit k posouzení v navazujících stupni projektové dokumentace včetně lokalizace prvků na jednotlivých půdorysech se zákresem stanovišť objektivu a barevnou fotodokumentací, aby byl patřičně zdokumentován stav objektu a jeho hodnotných řemeslných a umělecko-řemeslných prvků.

Při splnění uvedených podmínek bude návrh v souladu s režimem památkové ochrany dotčené kulturní památky i jejích prostředí.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 7 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bude další stupeň projektové dokumentace předložen MHMP OPP k projednání dle ustanovení § 14 odst. 2, 3, § 44a odst. 3 cit. zákona.

Po provedeném správním řízení ve věci rozhodl příslušný správní orgán v souladu s platnou právní úpravou tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí. Protože na postup MHMP OPP nenavazuje rozhodnutí stavebního úřadu podle stavebního zákona, vydal MHMP OPP v souladu s § 14 odst. 8 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve věci rozhodnutí.

## Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle ustanovení § 81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolání, ve kterém uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, v čem se spatřuje namítaný rozpor s právními předpisy, případně poukáže na jinou nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo, ve lhůtě 15 (patnácti) dnů ode dne oznámení rozhodnutí, a to k Ministerstvu kultury, podáním u Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče, na níže uvedenou adresu. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Lhůta pro podání odvolání počíná běžet podle § 40 odst. 1 písm. a) správního řádu dnem následujícím po dni, kdy bylo toto rozhodnutí doručeno. Doručení písemnosti upravují ustanovení § 23 a § 24 správního řádu, která stanoví, že nebyl-li adresát tohoto rozhodnutí zastižen, rozhodnutí se uloží v provozovně provozovatele poštovních služeb. Jestliže si adresát uložené rozhodnutí ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy bylo rozhodnutí k vyzvednutí v provozovně provozovatele poštovních služeb připraveno, nevyzvedne, považuje se rozhodnutí podle § 24 odst. 1 správního řádu za doručené posledním dnem této lhůty (od tohoto dne běží v daném případě lhůta pro podání odvolání). Podle § 17 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, je dokument, který byl dodán do datové schránky, doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se ve lhůtě do 10 dnů ode dne dodání do datové schránky, považuje se dokument za doručený posledním dnem této lhůty.

Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek.



**Mgr. Jiří Skalický**  
ředitel odboru

podepsáno elektronicky



## Rozdělovník:

- I. Doručuje se do vlastních rukou prostřednictvím datové schránky  
[REDACTED]
- II. Na vědomí  
NPÚ ÚOP PR